



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA FINANCE

FINANČNA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Šmartinska cesta 55, p.p. 631, 1001 Ljubljana

T: 01 478 38 00
F: 01 478 39 00
E: gfu.fu@gov.si
www.fu.gov.si

OBDAVČITEV Z DAVKOM OD PREMOŽENJA

Pogosta vprašanja in odgovori

1. izdaja, MAJ 2015

Kazalo

Vprašanje 1: Kdo je dolžan oddati napoved za odmero davka od premoženja?	3
Vprašanje 2: Kdaj je potrebno oddati napoved za davek od premoženja, če kupim nepremičnino?	3
Vprašanje 3: Kje moram oddati napoved, če imam nepremičnine na več lokacijah?	3
Vprašanje 4: Kakšna je razlika med nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) in davkom od premoženja?	3
Vprašanje 5: Kaj bo naredil davčni organ, če ne oddam napovedi oziroma samoprijave kljub pozivu?	3
Vprašanje 6: Zakaj je dobro vložiti napoved tudi po roku?	3
Vprašanje 7: Kdaj so izpolnjeni pogoji za oprostitev davka od premoženja do vrednosti 160 m ² ?	4
Vprašanje 8: Kdo velja za ožjega družinskega člana, ki stalno prebiva v stanovanjskih prostorih? So to tudi starši lastnik?	4
Vprašanje 9: Kdo je zavezanec za davek od premoženja, če je lastnik poslovnega prostora fizična oseba, najemnik pa s.p. ali pravna oseba?	4
Vprašanje 10: Kupil sem novo stanovanje. Ali sem upravičen do začasne oprostitve davka? Kje vložim vlogo? (15. 6. 2018)	4
Vprašanje 11: V hiši živim skupaj s še štirimi družinskimi člani. Ali sem upravičen do olajšave pri plačevanju davka na posest stavb?	5
Vprašanje 12: Zavezanec sprašuje, ali je stanovanje, v katerem ima prijavljeno začasno prebivališče, obdavčeno z davkom od premoženja po lestvici za stavbe ali po lestvici za prostore za počitek in rekreacijo?	5
Vprašanje 13. Kdaj in kako izpolnim napoved za odmero davka od premoženja?	5
Vprašanje 14: V lasti imam stanovanje, ki meri manj kot 160m ² , v katerem imam prijavljeno stalno bivališče. Ali moram vložiti napoved za odmero davka od premoženja kljub temu, da mi davka ne bo treba plačati? (5. 6. 2018)	6

Vprašanje 1: Kdo je dolžan oddati napoved za odmero davka od premoženja?

Napoved vložijo fizične osebe, ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ali prostore za počitek oziroma rekreacijo. Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec.

Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Vprašanje 2: Kdaj je potrebno oddati napoved za davek od premoženja, če kupim nepremičnino?

Zavezanec vloži [napoved](#) v 15 dneh od nakupa nepremičnine. Prav tako mora zavezanec v 15 dneh od spremembe napovedati vse spremembe, ki vplivajo na višino davčne obveznosti.

Vprašanje 3: Kje moram oddati napoved, če imam nepremičnine na več lokacijah?

[Napoved za odmero davka od premoženja](#) mora davčni zavezanec vložiti pri davčnem organu, kjer nepremičnina leži. V kolikor ima zavezanec več nepremičnin na področju različnih finančnih uradov, lahko odda napoved pri finančnem uradu, kjer ima prijavljeno stalno prebivališče.

Vprašanje 4: Kakšna je razlika med nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) in davkom od premoženja?

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ) je obvezna dajatev, ki jo ureja zakon o stavbnih zemljiščih in se pri postopanju davčnega organa šteje za davek. NUSZ mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe ali dela stavbe (imetnik pravice razpolaganja oziroma lastnik, najemnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, imetnik stanovanjske pravice). NUSZ določi zavezancu občinski upravni organ, pristojen za družbene prihodke, odločbo pa mu izda davčni organ, kjer nepremičnina leži.

Davek od premoženje plačujejo - fizične osebe, ki posedujejo: stavbe, dele stavb, stanovanja in garaže ali prostore za počitek oziroma rekreacijo.

Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Vprašanje 5: Kaj bo naredil davčni organ, če ne oddam napovedi oziroma samoprijave kljub pozivu?

Če ne boste oddali napovedi, vas bo davčni organ oglobil z zakonsko predvideno globo, ter po uradni dolžnosti vodil davčni postopek, ugotovil dejansko stanje in vam o ugotovljenem izdal odmerno odločbo.

Vprašanje 6: Zakaj je dobro vložiti napoved tudi po roku?

V primeru, ko davčni zavezanec odda napoved na podlagi samoprijave mu ne bo izrečena globa za prekršek, ampak mu bodo obračunane obresti po evropski medbančni obrestni meri za čas od poteka roka za vložitev davčne napovedi, do vložitve samoprijave. Davčni zavezanec lahko najpozneje do vročitve odmerne odločbe oziroma do začetka davčnega inšpekcijskega nadzora oziroma do začetka postopka o prekršku oziroma kazenskega postopka vloži davčno napoved oziroma popravljen davčno napoved na podlagi samoprijave. Z globo 250 do 400 evrov se kaznuje za prekršek posameznik, če v nasprotju z zakonom ne vloži davčne napovedi ali ne vloži davčne napovedi v roku, določenim z zakonom (318. člen ZDavP-2).

Z globo od 400 do 15.000 evrov se kaznuje za prekršek posameznik, če v davčni napovedi navede neresnične ali nepravilne ali nepopolne podatke (prvi odstavek 10. člena ZDavP-2).

Vprašanje 7: Kdaj so izpolnjeni pogoji za oprostitev davka od premoženja do vrednosti 160 m²?

V zakonu o davkih občanov je določeno, da se osnova za davek od premoženja na posest stavbe zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, pod pogojem, da je lastnik ali njegovi ožji družinski člani oziroma uživalec v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno prebival v teh stanovanjskih prostorih. Enako se zniža davčna osnova tudi lastniku stavbe, dela stavbe oziroma stanovanja, v katerem prebiva imetnik stanovanjske pravice, kateremu je bilo stanovanje dodeljeno z odločbo.

Vprašanje 8: Kdo velja za ožjega družinskega člana, ki stalno prebiva v stanovanjskih prostorih? So to tudi starši lastnik?

Za ožje družinske člane se štejejo zakonec, otroci in posvojenci lastnika. Iz navedenega sledi, da zakon o davkih občanov staršev lastnika ne uvršča v krog ožjih družinskih članov.

Vprašanje 9: Kdo je zavezanec za davek od premoženja, če je lastnik poslovnega prostora fizična oseba, najemnik pa s.p. ali pravna oseba?

Zakon o davkih občanov določa, da je zavezanec za davek od premoženja na posest stavb ali prostora za počitek oziroma rekreacijo lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

V danem primeru je torej zavezanec za davek fizična oseba, ki je lastnik poslovnega prostora.

Vprašanje 10: Kupil sem novo stanovanje. Ali sem upravičen do začasne oprostitve davka? Kje vložim vlogo? (15. 6. 2018)

Davka od premoženja na posest stavb so začasno oproščeni prvi lastniki novih stanovanjskih hiš oziroma stanovanj in garaž, in to za dobo 10 let.

Za prvega lastnika se šteje tudi tisti, ki je takšno stavbo podedoval, vendar le v obsegu pravic, ki jih je imel prvi lastnik. **V konkretnem primeru bi to pomenilo da, če bi prvi lastnik uveljavljal omenjeno oprostitev leta 2014, potem pa bi nepremičnino leta 2016 podedoval dedič, bi bila dediču priznana oprostitev za preostalo obdobje osmih let.**

Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše oziroma stanovanja in garaže, če se je zaradi popravila ali obnove vrednost stanovanjske hiše oziroma stanovanja ali garaže povečala za več kot 50 %.

Začasna oprostitev davka od premoženja se računa od prvega dne naslednjega meseca po izdaji dovoljenja za uporabo stavbe oziroma od začetka uporabe stavbe, če se stavba začne uporabljati pred izdajo dovoljenja. Če ob začetku uporabe stavba še ne ustreza osnovnim pogojem za bivanje, se doba do izpolnitve teh pogojev ne všteva v dobo oprostitve, kljub temu pa se davek za ta čas ne odmerja. Če obstaja dvom, ali so izpolnjeni osnovni pogoji za bivanje, o tem odloči davčni organ na podlagi podatkov za stanovanjske zadeve pristojnega občinskega upravnega organa in krajevne skupnosti.

Začasna oprostitev davka se ne more priznati za prostore za počitek oziroma rekreacijo, pa tudi ne za poslovne prostore, čeprav so sestavni del stanovanjske stavbe.

Začasno oprostitev uveljavlja zavezanec z vlogo (posebnega predpisanega obrazca ni), ki jo vloži pri finančnem uradu, na območju katerega je stavba, do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja.

Vprašanje 11: V hiši živim skupaj s še štirimi družinskimi člani. Ali sem upravičen do olajšave pri plačevanju davka na posest stavb?

Zavezancu z več kot tremi družinskimi člani, ki je z njimi v letu pred letom, za katerega se odmerja davek, stalno prebival v lastni stanovanjski hiši ali stanovanju, se odmerjeni davek zniža za 10 % za četrtega in enako za vsakega nadaljnjega družinskega člana.

Za družinske člane se štejejo zakonec, otroci, posvojenci, starši lastnika in njegovega zakonca in tisti, ki jih je lastnik po zakonu dolžan vzdrževati.

Zavezanec uveljavlja olajšavo s posebno vlogo (posebnega predpisanega obrazca ni), ki jo mora predložiti davčnemu organu do 31. januarja v letu, za katero se davek odmerja. Če vloga ni bila vložena v predpisanem roku, se zavezancu olajšava ne prizna.

Vprašanje 12: Zavezanec sprašuje, ali je stanovanje, v katerem ima prijavljeno začasno prebivališče, obdavčeno z davkom od premoženja po lestvici za stavbe ali po lestvici za prostore za počitek in rekreacijo?

Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek in rekreacijo je lastnik oziroma uživalec. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem.

Iz vprašanja ni razvidno, ali se v stanovanju, kjer ima prijavljeno začasno prebivališče, zadržuje ali začasno prebiva zaradi dela, šolanja ali iz drugih razlogov, vendar nima v njem namena stalno prebivati, ali je to prostor za počitek in rekreacijo, zato mu natančnejšega odgovora ne moremo dati. Od tega podatka je odvisna izbira stopnje davka od premoženja.

Vprašanje 13. Kdaj in kako izpolnim napoved za odmero davka od premoženja?

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe (lastnik ali uživalec), ki posedujejo stavbe, dele stavb, stanovanj in garaž, prostore za počitek in rekreacijo in poslovne prostore. Davek se plačuje ne glede na to, ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem. Davčni zavezanec mora vložiti napoved za odmero davka od premoženja v 15 dneh od pridobitve stavbe (z nakupom, dedovanjem, podaritvijo, izdaje dovoljenja za uporabo) pri finančnem uradu, kjer nepremičnina leži. Za vsako nepremičnino je treba vložiti samostojno napoved. Za odmero davka od premoženja od stanovanjskih prostorov, prostorov za počitek oziroma rekreacijo in garaže mora zavezanec vložiti Napoved odmero davka od premoženja – stanovanjski prostori, prostori za počitek oziroma rekreacijo in garaže. Za odmero davka od premoženja od poslovnih prostorov mora zavezanec vložiti Napoved odmero davka od premoženja – poslovni prostori.

Podatke, navedene v napovedi, ki jo vloži zavezanec ob pridobitvi stavbe, upošteva davčni organ pri odmeri davka od premoženja za vsa nadaljnja odmerna leta, dokler zavezanec ne sporoči morebitnih sprememb, ki vplivajo na višino davčne obveznosti oziroma dokler ne odsvoji stavbe in ni več davčni zavezanec.

V napovedi je predvideno, da zavezanec izpolni I. del napovedi, ki zajema splošne podatke, II. del napovedi, ki zajema podatke o površini stanovanjskih in drugih prostorih ter v III. delu (točkovanje) zavezanec navede podatke o letu gradnje ali prenove in obkroži ustrezne opise gradnje oziroma uporabljenih materialov. Zavezanec podatke o stavbi oziroma prostorih pridobi na naslednje načine: sam izmeri površino prostorov ter druge podatke o prostoru; uporabi podatke iz listine o pridobitvi stavbe ali podatke iz gradbene dokumentacije; uporabi podatke iz registra nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava RS in omogoča javni vpogled. Kako se pravilno izmeri površina prostora, je opisano na spletni strani Geodetske uprave RS.

Vprašanje 14: V lasti imam stanovanje, ki meri manj kot 160m², v katerem imam prijavljeno stalno bivališče. Ali moram vložiti napoved za odmero davka od premoženja kljub temu, da mi davka ne bo treba plačati? (5. 6. 2018)

Zavezanec mora vložiti napoved v 15 dneh od pridobitve nepremičnine ne glede na to ali zavezanec izpolnjuje pogoje za olajšavo ali ne. Davčni organ je namreč tisti, ki v postopku odmere davka od premoženja ugotavlja ali je zavezanec upravičen do te olajšave.

Osnova za davek od premoženja na posest stavbe se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, pod pogojem, da je lastnik ali njegovi ožji družinski člani (zakonec, otroci in posvojenci lastnika) oziroma uživalec v letu pred letom, za katero se davek odmerja, stalno prebival v teh stanovanjskih prostorih. Enako se zniža davčna osnova tudi lastniku stavbe, dela stavbe oziroma stanovanja, v katerem prebiva imetnik stanovanjske pravice, kateremu je bilo stanovanje dodeljeno z odločbo.